

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA LAHAN DI KAWASAN BANJARSARI KELURAHAN TEMBALANG, SEMARANG

Nararya Adi Prasetya¹ dan PM. Broto Sunaryo²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

email : nararyaadi@yahoo.com

Abstrak: Kota Semarang sebagai pusat pemerintahan Jawa Tengah sangat diminati dan dijadikan tujuan untuk mencari penghasilan yang lebih tinggi dari kota-kota atau kabupaten disekitarnya. Hal tersebut menyebabkan tingginya permintaan terhadap tempat tinggal dan permukiman di Kota Semarang. Harga lahan yang cukup tinggi pada pusat kota, tidak dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah, hingga membuat masyarakat tersebut bergeser ke wilayah pinggiran kota. Berkembangnya Kota Semarang kearah selatan juga dipicu oleh pergeseran masyarakat yang tidak dapat mengakses lahan di pusat kota. Salah satu contoh kawasan suburban Semarang yang terus berkembang adalah kawasan Tembalang. Pergeseran pembangunan dari urban ke wilayah suburban, umumnya berawal dari pembangunan suatu fungsi kawasan baru, seperti kampus, industri, kantor pemerintahan, dan lain-lain. (Wunas, 2011:30). Kawasan Tembalang berkembang dari fungsi kawasan kampus yang berskala regional maupun nasional, dan juga adanya wacana dari pemerintah tentang pengembangan kota mandiri di kawasan Tembalang. Lama kelamaan wilayah pinggiran atau suburban yang sepi berubah padat ramai. Hingga terjadi anomali harga lahan di wilayah di Tembalang, yang secara khusus pada Kawasan Banjarsari. Tujuan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan Banjarsari, diangkat dari fenomena meroketnya harga lahan di kawasan Tembalang. Dengan pendekatan positivistik dan rasionalistik dari literature, teori serta fakta yang diperoleh dari studi empiris dengan wawancara dan kuesioner untuk mendapatkan variabel yang sesuai tentang harga lahan. Analisis R faktor digunakan untuk mengetahui faktor paling dominan, dengan menggugurkan, atau menggabungkan beberapa variabel yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan Tembalang. Terdapat 11 variabel awal dan berkurang menjadi 10 variabel tetap. Dari 10 variabel tersebut menggabung dan terbentuk tiga faktor dominan, yaitu fasilitas, aksesibilitas, faktor supply and demand. Faktor yang memiliki kontribusi paling besar yaitu fasilitas (43,98%), dan faktor supply and demand yang paling kecil (12,82%).

Kata Kunci : lahan, harga lahan, perkembangan wilayah pinggiran kota

Abstract: Semarang City in Central Java as the central government is in high demand and used for the purpose of seeking a higher income from the towns or the surrounding counties. This led to high demand for housing in the Semarang city. Land prices are quite high at the downtown, can not be reached by low-income communities, as the result society shifted to suburban areas. The development towards the south of Semarang is also triggered by a shift in the community who can not access land in the downtown. One example of the growing suburban of Semarang is Tembalang region. The shift of development from urban to suburban areas, generally begins with the construction of a new function, such as campus, industrial, government offices, and others. (Wunas, 2011:30). Tembalang region growing from the campus area function in regional and national scale, as well as the discourse of the government on the development of independent city in the Tembalang. Eventually suburban densely crowded changing. Land prices in the area Tembalang also experienced significant changes.

The purpose of research conducted to determine the factors that influence the price of land in the Banjarsari area, which is lifted from the phenomenon of drastically increasing of land prices in Tembalang. With a positivistic and rationalistic approaches from the literature, theories and facts obtained from empirical studies with interviews and questionnaires to obtain the appropriate variables on land prices. R factor analysis is used to determine the most dominant factor, with abort, or combine several variables that affect the price of land in the area Tembalang. There are 11 initial variable and fixed reduced to 10 variables. Of the 10 variables to merge and form the three dominant factors, namely facilities, accessibility, supply and demand factors. Factors that have contributed most the facilities (43.98%), and factor supllly and demand the least (12.82%).

Key words: : *land, land price, suburban development*

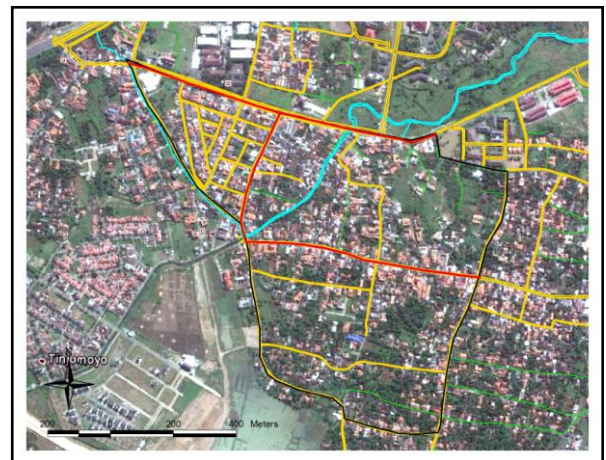
PENDAHULUAN

Perkembangan kota saat ini dalam lingkup nasional, cenderung mengutamakan fungsi, polanya berubah menjadi tidak terstruktur (urban sprawl) pada wilayah suburban. Kelompok-kelompok perumahan tidak terintegrasi dengan fasilitas publik, seperti pusat perbelanjaan, sarana kesehatan, pendidikan, dan perdagangan jasa. Wilayah pinggiran mempunyai fungsi penampung limpasan penduduk dari pusat kota. Daerah terbangun semakin meluas, diperlukan lahan yang cukup luas, perkembangan mendatar membuktikan pengaruh pusat kota menjadi semakin luas dan jauh. Bila pengembangan kota tidak konsentris, akan terbentuk pusat-pusat kota yang baru yang berada disekitar pusat kota utama (Adisasmitha, 2005:79).

Kota Semarang merupakan daerah perkotaan yang mempunyai beragam aktivitas karena sebagai pusat pemerintahan bagi Propinsi Jawa Tengah. Terutama aktivitas ekonomi yang cukup baik membuat penduduk dari daerah pinggiran datang ke Kota Semarang untuk bekerja maupun tinggal. Hal ini berdampak pada permintaan akan permukiman di Kota Semarang menjadi tinggi, akan tetapi harga tanah dan perumahan di perkotaan cukup mahal, sehingga tidak dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Salah satu contoh kawasan suburban Semarang yang sedang berkembang adalah kawasan Tembalang. Jarak Tembalang dengan pusat kota cukup jauh, kurang lebih sekitar 15 kilometer. Namun, beberapa tahun terakhir kawasan Tembalang semakin ramai dan padat, bisa dibuktikan dengan melihat banyak bermunculan mini-market baru, menjamurnya

kafe dan rumah makan, toko, ruko, kos-kosan, laundry, fotokopi, warnet, perumahan hingga estate. Permukiman kawasan Tembalang sukses dalam mengembangkan wilayah dan menarik penduduk dari pusat kota.

Wilayah yang akan di lakukan penelitian yaitu Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang, yang meliputi sub-kawasan Perumda, sub-kawasan Sirojudin dan sub-kawasan Banjarsari. Wilayah penelitian hanya berada di RW 1, RW 2, RW 3 dan RW 5 karena di kawasan ini sangat terlihat jelas . Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pembagian wilayah studi pada **Gambar 1** di bawah ini.



Sumber: Google Earth, 2012

GAMBAR 1
DELINIASI WILAYAH STUDI

Lahan di kota yang menjadi sebuah komoditas dengan jumlah terbatas dengan permintaan yang meningkat dari hari ke hari. Penawaran lahan dengan harga terjangkau semakin sulit diakses karena semakin

mahalnya harga lahan, masyarakat menengah ke bawah semakin terasing bahkan tanpa tempat tinggal. Tetapi wilayah pinggiran yang masih memiliki banyak potensi lahan belum terbangun, harga yang ditawarkan juga cenderung jauh lebih murah dari pusat kota dengan berbagai keunggulan dan kekurangan.

Kawasan Tembalang sukses berkembang dalam beberapa tahun terakhir, menyebabkan terjadinya anomali kenaikan harga lahan yang semakin tidak wajar. terlihat dari 70% lahan yang ada didominasi oleh ruang terbangun (Kecamatan Tembalang dalam Angka, 2010). Isu tentang lahan ini adalah salah satu isu yang sangat penting, mengingat pembangunan daerah membutuhkan lahan sedangkan tuntutan kebutuhan lahan dari berbagai agen pembangunan semakin tinggi. Pertarungan memperebutkan lahan selalu terjadi, dari pihak swasta, pemerintah pusat dan daerah, maupun masyarakat sendiri seperti bersaing mendapatkan lahan yang dibutuhkannya.

Tetapi mahalnya harga lahan juga berdampak pada masuknya investor. Kesulitan menggaet investor juga berpengaruh terhadap pengembangan kawasan ke depannya, dengan harga lahan yang mahal, investor enggan menambah atau mengembangkan usahanya yang berakibat mengecilnya kemampuan untuk pengembangan kawasan. Kasus yang terjadi di suburban Tembalang, harga lahan hampir sama mahalnya dengan harga lahan yang ada di pusat kota. Dengan meroketnya harga lahan, ketimpangan dalam perolehan sumberdaya lahan ini menjadi tidak seimbang. Hanya yang memiliki modal besar saja yang bisa dengan mudah memiliki lahan dengan porsi yang jauh lebih besar ketimbang rakyat. Hal tersebut memunculkan pertanyaan penelitian **faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan dan mengapa faktor tersebut muncul di Kawasan Banjarsari, Kelurahan Tembalang?**

KAJIAN LITERATUR

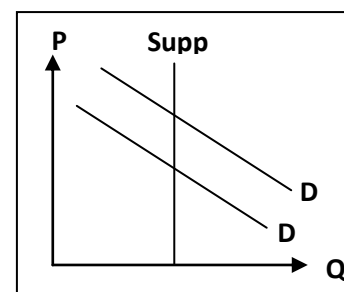
Lahan dan Harga Lahan

Terdapat dua pengertian dari konsep lahan menurut Thomas H. Roberts dalam Catanese & Snyder (1992), lahan adalah

komoditas untuk dimanfaatkan, dimiliki, diperjual-belikan, demi kesenangan atau keuntungan pribadi tetapi lahan dianggap sumber daya milik bersama, layaknya air dan udara, yang harus dilestarikan dan dipelihara dengan mempertimbangkan secara tepat dampaknya terhadap masyarakat sebagai keseluruhan dan pada kondisi saat sumber daya alam milik bersama itu akan diwariskan pada generasi mendatang

Tanah dalam sudut pandang ekonomi, akan dipengaruhi oleh lima hal sebagai berikut (Sadyohutomo: 2008) :

- Dengan asumsi bahwa informasi tersedia lengkap bagi setiap orang, dan pertukaran dapat dilakukan dengan bebas tanpa paksaan dari berbagai pihak, kegunaan atau kepuasan yang didapatkan dari tanah akan sama dengan perbandingannya dengan kekayaan lain.
- Berkaitan dengan hukum ekonomi, kelangkaan menentukan harga komoditi. Sumber daya tanah yang semakin langka juga akan semakin tinggi harga, sesuai dengan hukum mikro.
- Sisi permintaan yang selalu meningkat. Dengan kondisi normal-pun harga tanah akan terus meningkat, karena manusia semakin banyak, pertumbuhan ekonomi dan investasi yang memerlukan tanah, serta tingkat kesejahteraan masyarakat. Hubungan sisi penawaran dan permintaan tanah digambarkan sebagai berikut:



Sumber: Sadyohutomo, 2008

GAMBAR 2
HUBUNGAN ANTARA PENAWARAN DAN
PERMINTAAN TANAH

Harga tanah ditentukan oleh titik potong antara garis permintaan dengan penawaran. Peningkatan jumlah permintaan digambarkan dengan bergesernya D1 ke D2. Sementara penawaran (supply) relative tetap (garis vertikal). Dalam hal ini terjadi peningkatan pada harga tanah lebih besar dibanding dengan peningkatan permintaan.

- Kemudahan dalam transfer yang tergantung pada status penguasaannya (legalitas tanah)
- Peruntukannya dalam rencana tata ruang. Peruntukan penggunaan tersebut menentukan nilai jual tanah yang bersangkutan. Semakin tinggi peruntukannya maka harga tanahnya juga tinggi.

Penggunaan lahan memiliki hubungan yang erat dengan nilai lahan. Nilai lahan dapat dipengaruhi dari kesuburan dan lokasi lahan tersebut. Lahan yang subur dapat memberikan output yang lebih besar pula, sehingga dapat memberikan nilai dan harga lahan yang lebih tinggi. Semakin tinggi aksesibilitas, maka keberadaan kegiatan konsumen terhadap barang dan jasa akan semakin meningkat.

Nilai lahan (land value) adalah suatu hasil penilaian atas lahan didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan strategi ekonomi lahan tersebut, dan dipengaruhi oleh fungsi, letak atau lokasi, produktivitas lahan serta faktor-faktor lain yang memberikan keuntungan secara ekonomi.

Harga lahan adalah penilaian lahan yang dilihat dari harga nominal satuan uang untuk satuan luas yang berlaku pada pasaran lahan (Drabkin, 2008).

Teori Lokasi dan Best Practice

Von Thunen (1826) dalam Ardhyatama (2011) adalah orang yang pertama kali mengemukakan tentang teori nilai lahan yang berpendapat tentang keuntungan penggunaan

lahan didapat dari keseragaman fungsi lahan yang mengelilingi daerah pusat produksi. Faktor utama yang mempengaruhi dan menentukan pola penggunaan lahan, adalah biaya transportasi. Biaya transportasi tersebut dihubungkan dengan jarak dan sifat dari barang dagangan, Von Thunen berasumsi terhadap barang hasil pertanian. Penjelasanannya yaitu, semakin jauh jarak dari lokasi tempat dimana barang tersebut diproduksi, maka semakin besar biaya transportasi yang dikeluarkan.

Berdasar pada keempat asumsi yang dijelaskan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa daerah yang terisolir tersebut menghasilkan adanya persebaran penggunaan lahan. Penggunaan lahan menyebabkan adanya istilah sewa lahan. Sewa lahan menunjukkan adanya kegiatan ekonomi dari suatu tempat menuju pusat atau tempat produksi. Sewa lahan yang dimaksud adalah penghasilan total petani pada bidang tertentu yang dikurangi oleh biaya produksi dan biaya transportasi.

William Alonso (1971) dalam Ardhyatama (2011) membahas hubungan antarlokasi dengan penggunaan lahan. Berdasar pada sewa lokasi yang dikemukakan oleh Von Thunen, Alonso juga membuat empat asumsi guna mendukung teorinya tersebut. Pendapat Alonso, ada lima poin penting yang perlu diperhatikan dalam teorinya. Yaitu kaitan tentang, bid rent curve, land use, dan land value.

- *Bid-rent curve* dapat digunakan untuk semua jenis penggunaan lahan
- Keseimbangan harga sewa untuk tiap lokasi ditentukan oleh penawaran tertinggi
- Karena ditentukan oleh penawaran tertinggi, maka kegiatan dengan harga sewa paling tinggi akan menempati lokasi sentral (strategis)
- Dengan adanya persaingan ketat dalam penawaran harga terhadap lokasi dan penggunaannya, maka guna lahan akan menentukan nilai lahan
- Nilai lahan dapat ditentukan dengan pola penggunaan lahan, karena

penggunaan lahan terkait erat dengan kemampuan untuk membayar sewa lahan tersebut.

B.J. Berry (1963) dalam Billah (1999) mengemukakan perbedaan terhadap teori lokasi yang telah dijelaskan oleh Alonso dan Von Thunen. Perbedaan yang disampaikan oleh Berry terhadap teori Alonso dan Von Thunen memang benar jika teori tersebut diaplikasikan di daerah pedesaan, tetapi tidak sepenuhnya benar untuk kota-kota besar. Terkait dengan berkembangnya transportasi di kota besar, dan sistem yang modern, maka jalan atau aksesibilitas alternatif yang berupa jalur transportasi lingkaran atau dikenal dengan ring road. Ring road akan menimbulkan titik strategis perpotongan jalan, perpotongan tersebut mengakibatkan meningkatnya aksesibilitas dibandingkan dengan jalan yang tidak memiliki perpotongan. Dalam teorinya, perpotongan jalan (ring road) akan menimbulkan mini peak atau puncak kecil. Sedangkan grand peak atau puncak utama berada di pusat kota.

Philip Kivell (1993) mengungkapkan untuk beberapa alasan yang berhubungan dengan sifat lahan tertentu, biasanya diasumsikan bahwa faktor permintaan (demand) lebih penting daripada pasokan lahan, ketika mempertimbangkan alokasinya. Pasokan lahan yang relative inelastic, sehingga pada dasarnya permintaan yang dapat menetapkan harga. Penggunaan lahan perkotaan ditentukan oleh masing-masing individu dengan masing-masing fungsinya, seperti untuk pekerjaan, perumahan, perbelanjaan dan aktivitas perkotaan lainnya.

Dalam prakteknya yang terjadi dilapangan, proses penawaran dilakukan individu perseorangan maupun perusahaan (pengusaha) yang mencoba mendapatkan lahan melalui pasar secara langsung akan memperhitungkan sepaket atribut atau kelengkapan yang tidak terpisahkan, yaitu lokasi, jarak pelayanan, fasilitas, kegiatan pendukung, kualitas lingkungan, sektor sosial dan transportasi.

Menurut pu.go.id (diakses tanggal 26 Maret 2012) menyebutkan tentang teori yang

menjelaskan penentuan harga tanah oleh pemegang hak atas tanah sebagai berikut:

- Harga tanah atau lahan didasarkan atas kesuburan tanah (teori Ricardo-Marx)
- Harga tanah didasarkan atas jarak metric ke pusat kegiatan sosial-ekonomi (teori Von Thunen)
- Teori nilai hedonis yang diungkapkan Muth, Lancaster, dan Rosen, dimana harga tanah ditentukan oleh faktor intrinsic (luas tanah, status), faktor lokasi (kedekatan ke pusat kegiatan/fasilitas sosial-ekonomi) dan faktor lingkungan sekitarnya (polusi, bising, etnis, landscape, dan sebagainya).

Namun ketiga teori diatas perlu dilengkapi dengan faktor 'persepsi masyarakat' terhadap lahan yang sangat erat untuk kasus di Indonesia. Tanah sejak lama diidentifikasi dengan unsur kesejahteraan dimana kepemilikan tanah menunjukkan tingkat kesejahteraan (sign of richness). Dengan fenomena tingginya harga penawaran tanah pada dasarnya mengikuti pasar yang rasional. Dalam konteks ini, faktor persepsi masyarakat terhadap value (nilai) sangat menentukan besarnya kenaikan harga tanah. Sering melebihi harga wajar yang lebih ditentukan dari unsur intrinsik, faktor lokasi, dan faktor lingkungan sekitarnya.

Aktivitas pengembangan sejumlah proyek berskala besar akan memicu kenaikan harga lahan, terbukti pada tanah yang ada di Pluit, yang dua tahun lalu hanya Sembilan juta sampai sepuluh juta per meter persegi, sekarang menjadi 10 hingga 15 juta per meter persegi. Sebagian pengamat property kenaikan harga ini dinilai overvalue. Karena idealnya, kenaikan tanah di kawasan itu sekitar 10-12% per tahun. Namun kawasan Pluit ini termasuk fenomenal karena adanya tambahan beroperasinya ruas Jakarta Outer Ring Road W1 yang menghubungkan wilayah Jakarta Utara dengan Jakarta Barat dan Jakarta Selatan, membuat pasar Pluit semakin diminati konsumen. Penyebab lain adanya kenaikan harga yang signifikan, dinilai karena

ada persaingan yang cukup ketat untuk mendapatkan cadangan lahan yang tersisa di kawasan tersebut, yang berdampak pada siklus harga yang tidak seimbang, yang artinya faktor lokasi menjadi sangat penting. (propertynbank.com)

Kenaikan harga yang dikatakan dalam rajaproperty.net (diakses tanggal 26 Maret 2012) sejumlah kenaikan harga yang terjadi di kawasan pinggiran Jakarta disebabkan karena segala kelengkapan fasilitas yang dibutuhkan orang perkotaan sudah tersedia di sana, dan menjadi salah satu daya tarik kawasan. Fasilitas yang dimaksud lengkap, seperti sekolah, rumah ibadah sarana olah raga, hingga taman rekreasi. Dengan melihat pertumbuhan harga luar biasa ini, tidak menutup kemungkinan melakukan investasi tanah dalam sepuluh tahun kedepan menjadi sebuah trend.

Penyebab lain yang mempengaruhi kenaikan harga karena adanya booming property pada tahun 2004-2006 dan adanya dampak dari pembangunan jalan tol yang memberikan akses ke bandara. Hasan Pambudi sebagai Senior Manager Research Knight Frank berpendapat ketersediaan lahan yang kian menyempit, lokasi tanah strategis, infrastruktur, dan transaksi jual beli pada tahun sebelumnya telah menjadi penyebab lonjakan kenaikan harga tanah yang ada di Jakarta. (property.okezone.com)

METODE PENELITIAN

Penelitian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan Banjarsari ini, akan menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif berlandaskan pada filsafat positivistik dan rasionalistik. Pendekatan postivistik digunakan dalam mencari variable yang dapat berpengaruh terhadap harga lahan, melalui pengumpulan data sekunder yaitu dengan kajian literature teori-teori, jurnal ilmiah, penelitian yang telah dilakukan sebelumnya tentang harga lahan, dan *best practice* dari kasus-kasus yang terjadi pada lahan yang memiliki karakteristik yang hampir sama dengan kawasan Tembalang. Pendekatan rasionalistik digunakan untuk meringkas

variable-variabel yang telah didapat dari beberapa sumber. Variable tersebut perlu disederhanakan karena terdapat beberapa variable yang sama dan ada beberapa variable yang menggabung. Dengan penelitian kuantitatif menggunakan pendekatan deduktif meliputi tahap pengujian suatu literatur yang menghasilkan variabel dan menggunakan instrumen untuk mengukur variabel tersebut sehingga menghasilkan kesimpulan dan saran dari penelitian.

Untuk ukuran sampel yang dipilih dalam suatu populasi ditentukan menggunakan rumus Slovin. Untuk lebih jelasnya penentuan jumlah sampel dapat dilihat dari perhitungan yang telah dilakukan pada **Tabel 1** dibawah ini.

TABEL I
JUMLAH SAMPEL DARI JUMLAH POPULASI

RW	Jumlah Populasi (KK)	Sampel KK per RW
RW 1	251	22
RW 2	225	19
RW 3	168	16
RW 5	83	7
Jumlah	727	64

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2012

Jenis analisis yang digunakan dalam penelitian, untuk menjawab pertanyaan dan mencapai tujuan penelitian sesuai dengan sasaran penelitian yang akan dicapai yaitu:

Analisis Faktor yang digunakan adalah *R Factor Analysis* berupa matrik korelasi antarvariabel. Dibantu dengan penggunaan metode penskalaan Likert untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan. Metode ini digunakan karena memiliki beberapa kemudahan dalam menentukan skor dan kefleksibelan dalam penentuan jumlah pertanyaan atau alternatif jawaban. Skala Likert dalam penelitian ini menggunakan skala ganjil, atau skala lima.

Yaitu antara sangat tidak setuju, tidak setuju, ragu-ragu, setuju, dan sangat setuju.

Hasil Pembahasan

Sebelas variabel berpengaruh didapatkan dari teori lahan, penelitian yang telah dilakukan, *best practice*, dan studi empiris di lapangan. Sebelas variabel ini adalah:

- Letak lokasi: Dekat dengan suatu pusat kegiatan (dalam kasus kawasan Banjarsari adalah kegiatan pendidikan). Dekat dengan kawasan perdagangan dan jasa (perbelanjaan)
- Faktor sosial: adanya trend, interaksi antarwarga, pertumbuhan penduduk, persaingan konsumen
- Jarak ke CBD: CBD yang dimaksud ada;ah *outlying CBD* seperti Undip, karena kawasan Tembalang merupakan kawasan pendidikan
- Aksesibilitas: mudah mencapai pusat kawasan (Undip sebagai *outlying CBD*), mudah mencapai jalur transportasi umum, kemudahan dan kenyamanan dalam melakukan aktivitas.
- Jaringan transportasi: adanya jalur transportasi umum, kemudahan menggunakan transportasi umum maupun pribadi untuk melakukan kegiatan sehari-hari.
- Kualitas lingkungan: keadaan eksisting tentang kebisingan, polusi udara, kebersihan, dan kondisi lingkungan yang menyenangkan
- Penggunaan lahan: aktivitas dan fungsi lahan.
- Kelengkapan fasilitas: lengkap tidaknya fasilitas yang ada di kawasan Banjarsari.
- Kondisi infrastruktur: baik buruknya infrastruktur dan bagaimana perkembangannya.
- Kesuburan lahan: subur tidaknya lahan yang ada di kawasan Banjarsari
- Permintaan penawaran: permintaan dan penawaran terhadap lahan dan ruang yang ada di kawasan Banjarsari.

Dalam proses analisis faktor yang dilakukan, terdapat sepuluh dari 11 variabel yang dapat di lanjutkan untuk membentuk faktor. Variabel kesuburan lahan memiliki nilai korelasi terkecil, dibawah 0,5, maka variabel kesuburan lahan dianggap gugur. Jika dilihat dari kondisi eksisting di lapangan, kawasan Banjarsari sebagian besar sudah tertutup oleh bangunan, dan kesuburan lahan menjadi tidak relevan.

TABEL 2
VARIABEL YANG MEMPENGARUHI HARGA LAHAN KAWASAN BANJARSARI

Rotated Component Matrix^a

variabel	Component		
	1	2	3
Lokasi	.142	.761	-.051
Sosial	-.207	-.454	.576
Jarak_CBD	-.388	-.606	-.359
Aksesibilitas	.274	.852	-.075
Transportasi	.120	.783	-.091
Lingkungan	.600	.444	.114
Guna_Lahan	.864	.121	-.366
Fasilitas	.951	.159	.037
Infrastruktur	.780	.289	.250
Demand	.126	.054	.875

Sumber: Hasil Analisis SPSS, 2012

Setelah diketahui bahwa tiga faktor merupakan jumlah paling optimal, maka table *Rotated Component Matrix* ini menunjukkan distribusi kesepuluh variabel. Angkanya merupakan loading factor atau besarnya korelasi antara satu variabel dengan faktor 1, 2, dan 3. Terlihat bahwa korelasi variabel kuat karena angkanya mendekati angka 1. Penamaan ini mengacu pada variabel-variabel pembentuknya. Untuk masuk kedalam sebuah faktor, variabel yang membentuk adalah yang memiliki *loading factor* paling besar.

Faktor 1: Fasilitas

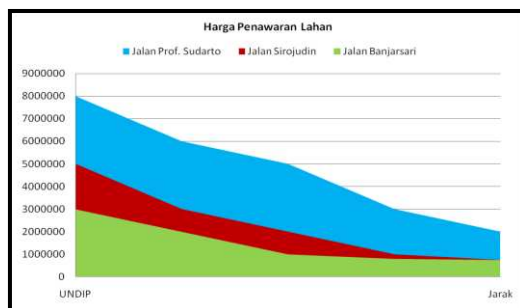
Kualitas lingkungan, *loading factor* : 0,600

Penggunaan lahan, *loading factor* : 0,864

Kelengkapan fasilitas, *loading factor* : 0,951

Kondisi infrastruktur, *loading factor* : 0,780

Faktor pertama adalah faktor fasilitas. Fasilitas yang dimaksudkan adalah fasilitas pendidikan tinggi. Dengan masuknya fasilitas pendidikan tinggi seperti Undip, Kawasan Banjarsari menjadi lebih baik dan sangat diminati untuk berbisnis maupun bertempat tinggal. Sebelum adanya Undip, kawasan Banjarsari hanya berupa lahan tegalan dan sawah. Posisi rumah penduduk jarang dan berjauhan, terletak di tepi jalan utama. Beberapa tahun ini harga lahannya pun meningkat drastis. Untuk penawarannya bisa mencapai 8 juta/m².



GAMBAR 3
HARGA PENAWARAN LAHAN KAWASAN
BANJARSARI TAHUN 2012

Kualitas lingkungan jauh lebih baik dari sebelum adanya Undip. Untuk air bersih telah terjangkau ke seluruh kawasan Banjarsari. Sampah tidak lagi dibuang pada lahan kosong, karena sudah memiliki TPS.

Muncul embryo-embryo real estate, dengan model cluster-cluster perumahan kecil yang kurang dari 2 hektar. Developer-developer yang jeli akan memanfaatkan lahan murah kemudian mengambil untung dari kenaikan harga setelah produk mereka karena dijual kembali dengan harga yang jauh lebih tinggi dari harga lahan awalnya.

Faktor 2: Aksesibilitas

Letak lokasi, *loading factor* : 0,761

Jarak ke CBD, *loading factor* : -0,606

Aksesibilitas, *loading factor* : 0,852

Jaringan transportasi, *loading factor* : 0,783

Aksesibilitas di Banjarsari memiliki dua jalur masing-masing satu lajur selebar delapan meter. Sebelum adanya Undip dibangun di kawasan Tembalang, akses jaringan jalan hanya selebar 2 hingga 2,5 meter dan sangat susah untuk dilalui kendaraan.

Tersedia angkutan umum, berupa angkot dan bis kota yang melewati koridor utama. Dari hasil observasi lapangan tahun 2012, jalan-jalan utama akses menuju Undip menjadi macet saat peak hours atau jam-jam berangkat sekitar 07.30-08.00 dan pulang kuliah antara pukul 16.00 hingga 17.00. Moda transportasi umum seperti angkot mulai ada sejak tahun 1990-an dengan rute dari masuk gang Ngesrep Timur V sampai ke Politeknik. Sekarang telah berkembang sampai Banjarsari dan angkot-angkot ini masuk ke dalam kawasan kampus.

Universitas Diponegoro menjadi outlying CBD atau pusat kegiatan dari Kawasan Banjarsari. Teori yang dinyatakan oleh Harvey (1987) dalam Kivell, menyebutkan bahwa kedekatan dengan pusat menjadi titik yang paling mudah untuk mengakses transportasi, dibuktikan pada Kelurahan Tembalang, beberapa angkutan umum mudah ditemui setiap penggal jalan utama koridor Kawasan Banjarsari. Responden juga membenarkan jika di Kawasan Banjarsari ini mudah dalam menggunakan kendaraan umum maupun pribadi, maka secara tidak langsung akan memberikan kenyamanan pada masyarakat dan berakibat pada kenaikan harga lahan.

Lokasi yang mendekati kawasan Undip maka aksesibilitasnya semakin leluasa. Banyak moda yang dapat pilih untuk mencapai lokasi tersebut.

Faktor 3: Ketersediaan

Faktor sosial, *loading factor* : 0.576

Permintaan dan penawaran, *loading factor* : 0,875

Pendatang awal berasal dari daerah Semarang bawah yang tempat tinggalnya terkena banjir atau rob, kemudian dengan semakin banyaknya orang yang datang dan menetap di Banjarsari, kebutuhan masyarakat

yang semakin kompleks menjadi pendorong utama berubahnya Banjarsari dan Tembalang seperti sekarang.

Masuknya pendatang dari berbagai macam daerah menciptakan pembaharuan suasana, dari kawasan minus menjadi kawasan urban. Pada awalnya, Lahan-lahan di Banjarsari sangat murah, hanya berkisar 10.000/m² dan berfungsi sebagai tegalan atau sawah. Penduduk yang tinggal pun hanya sedikit, sebelum pendatang secara bertahap masuk hingga merubah 75%ruang terbuka ini menjadi 75% ruang terbangun.

Akreditasi Undip sebagai Universitas berskala Nasional menjadikan acuan bahwa area disekitarnya akan berkembang pesat. Lebih dari 19.000 mahasiswa datang ke Undip Tembalang, yang menyebabkan semakin bertambah kebutuhan lahan untuk digunakan untuk menampung aktivitas mahasiswa. Sehingga permintaan lahan-lahan di Kawasan Banjarsari semakin tinggi, tetapi lahan yang tersedia semakin sedikit, sehingga berlaku prinsip penawaran tertinggi.

KESIMPULAN & REKOMENDASI

Kesimpulan

Setelah dilakukan penelitian dan melakukan beberapa analisis, didapatkan beberapa kesimpulan untuk menjawab pertanyaan penelitian dan sasaran penelitian. Berikut adalah kesimpulan yang dapat ditarik sebagai hasil penelitian, yaitu:

- Sebelum adanya Universitas Diponegoro, kawasan Banjarsari termasuk kawasan yang kurang diminati oleh masyarakat, sehingga dianggap daerah terbelakang. Lebih banyak masyarakat yang pindah ke selatan Semarang ini memilih tinggal di Ngesrep Barat daripada Tembalang dan Ngesrep Timur.
- Sebagian besar hanya terdapat sawah dan tegalan. rumah-rumah penduduk juga sangat jarang. bahkan harga tanah per meter perseginya hanya 10.000 rupiah dan jalannya pun hanya selebar 2,5 meter.
- Penerangan dan keamanan yang ada di kawasan Banjarsari juga sangat minim,

banyak kelompok-kelompok preman yang melintasi daerah Banjarsari dengan menggunakan senjata tajam.

- Setelah berdirinya Undip, kawasan Banjarsari mulai ramai dengan pendatang dari orang-orang Semarang yang rumahnya terkena rob atau banjir . Kemudian semakin banyak penduduk yang menetap di kawasan Banjarsari ini, memunculkan kegiatan-kegiatan baru, yang awalnya dominan dengan pertanian, sekarang berubah menjadi kegiatan perdagangan dan jasa.
- Anomali meningkatnya harga lahan di Kawasan Banjarsari, Kelurahan Tembalang lima tahun terakhir menjadi fenomena yang tidak dapat dihindari, melihat dari harga penawaran dan NJOP dari tahun 2000 hingga 2012 akan terlihat grafik pertumbuhan yang tidak normal. Mulai pada tahun 2006 hingga 2012 harga lahan tidak terkontrol hingga meningkat dua sampai tiga kali lipat per tahun yang disebabkan oleh tiga faktor utama, yaitu faktor fasilitas pendidikan tinggi, faktor aksesibilitas yang memadai, dan faktor ketersediaan.
- Faktor fasilitas pendidikan menjadi yang utama menyebabkan berkembangnya kawasan Tembalang, salah satu fasilitas tersebut adalah fasilitas pendidikan tinggi Universitas Diponegoro. Aktivitas perkuliahan memunculkan supply dan demand yang cukup besar dalam berbagai macam hal, seperti perdagangan jasa, hunian, rekreasi dan hiburan. Pengaruh ini tidak hanya dirasakan di Kawasan Banjarsari saja, tetapi di wilayah lain di sekitar Universitas Diponegoro yang saling melengkapi.
- Mayoritas penduduk Tembalang juga membenarkan bahwa adanya Universitas Diponegoro atau universitas yang memiliki akreditasi baik di skala nasional memberi kontribusi besar terhadap tumbuhnya kawasan Tembalang. Tetapi dari hasil observasi lapangan, dengan semakin berkembang dan tumbuh,

masalah pun muncul, yaitu kemacetan, melonjaknya harga lahan, tidak teraturnya kawasan, hingga semakin kotor lingkungan.

Rekomendasi

Harga lahan di kawasan Banjarsari saat ini menjadi sangat mahal dan setiap tahunnya meningkat dengan cukup cepat. Dalam perubahannya dipengaruhi oleh tiga faktor, yaitu faktor fasilitas pendidikan tinggi, faktor aksesibilitas, dan faktor ketersediaan.

Harga yang melambung tinggi ini menyebabkan banyak munculnya perdagangan dan jasa untuk mendukung kegiatan mahasiswa. Semakin banyaknya manusia yang ada di kawasan Banjarsari maka akan timbul beberapa masalah seperti kemacetan, berkurangnya ruang terbuka, kekumuhan dan menjamurnya ruko atau bangunan mix-use.

Dalam peningkatannya, harga lahan yang sangat mahal ini perlu diimbangi dengan kenyamanan, kemudahan, dan keamanan lingkungan sekitarnya. maka hendaknya kawasan Banjarsari ini dimanfaatkan sebagai contoh atau best practice yang dapat ditiru dengan beberapa faktor yang mampu meningkatkan kualitas daerah yang masih terbelakang serta mampu menanggulangi masalah yang akan muncul jika suatu daerah berubah menjadi suburban dengan pelonjakan harga yang cepat.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardhityatama, Benino Indra . 2011. *Pengaruh Harga Lahan Terhadap Intensitas Pemanfaatan Ruang Di Jalan Ahmad Yani-Brigjen Katamso*. Tugas Akhir Tidak Diterbitkan, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Semarang.
- Billah, Mustaidz. 1999. *Studi Variabel-Variabel Penentu Model Harga Lahan Di Kotamadya Semarang (Studi Kasus: Koridor CBD Simpang Lima – Kecamatan Pedurungan)*. Tugas Akhir Tidak Diterbitkan, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Semarang.
- Drabkin, Haim Darin. 1977. *Land Policy and Urban Growth*. Great Britain: Pergamen Press.
- Jayadinata, Johara T, 1999, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, Bandung, ITB Bandung
- Sadyohutomo, Mulyono. 2008. *Manajemen Kota dan Wilayah: Realita dan Tantangan*. Bandung: Bumi Aksara.
- HYPERLINK "<http://www.suaramerdeka.com>" <http://www.suaramerdeka.com> . (Website Resmi Seluruh Dunia). Diakses 27 Februari 2012
- HYPERLINK "<http://www.suaramerdeka.com>" <http://www.googleearthkelurahantembalang.com> . Diakses 2012